

Hamburg / Rissen – Rissen

# Energieeffizientes Neubauhaus: Ihr schlüsselfertiges Zuhause ohne Käuferprovision

**CODICE OGGETTO: 25140214**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.964.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25140214
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	1.964.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

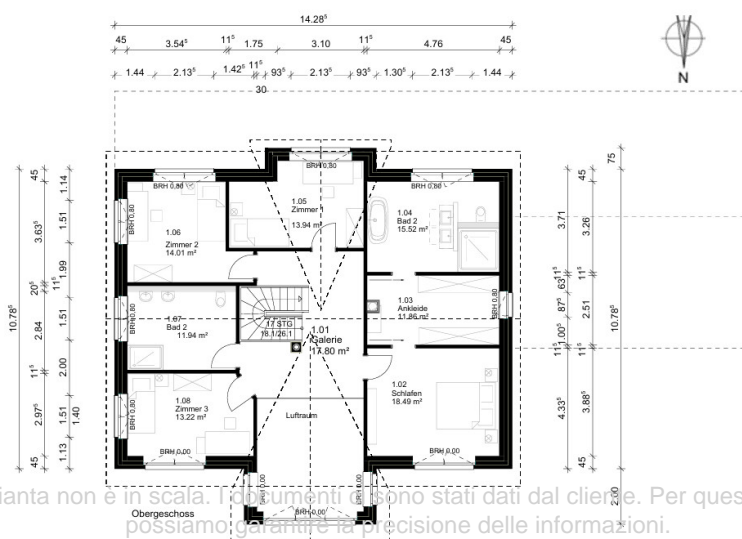
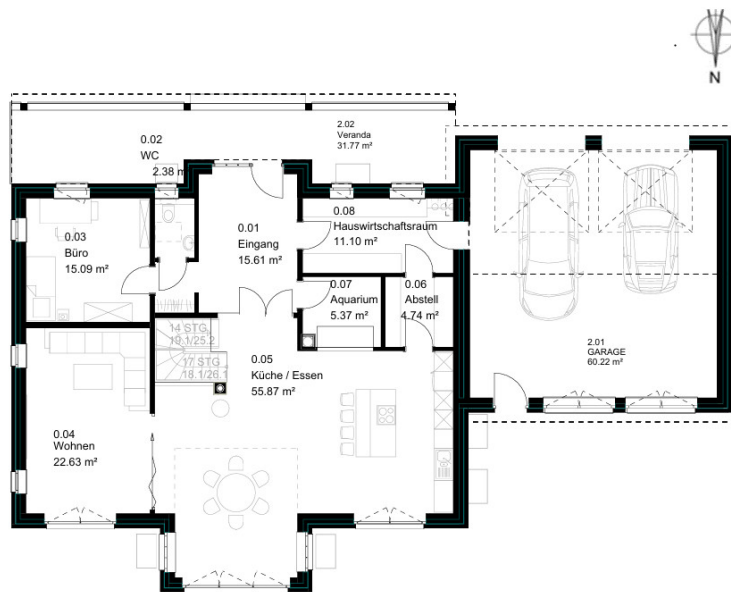
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti possono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen**

## Una prima impressione

Das exklusive Einfamilienhaus ist geplant mit einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 824 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Südausrichtung direkt am Naturschutzgebiet. Hier findet eine Familie oder alle jene, die großzügigen Wohnraum zu schätzen wissen, ausreichend Platz. Das Haus wird in massiver Bauweise mit Kalksandstein gebaut. Es wird höchsten ökologischen Ansprüchen genügen und dem Standard eines Energieeffizienzhauses 40 nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen. Die Fassade wird mit einem Verblendstein mit Kerndämmung vermauert. Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen und Aufsatzrollläden bieten zusätzlichen Komfort und Schutz vor Witterungseinflüssen. Im Erdgeschoss ist ein großzügiger Wohn-Essbereich mit viel Raum für eine moderne, offene Küche sowie zwei weitere Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC geplant. Im Obergeschoss sind 4 Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie zwei Badezimmer vorgesehen. Die Bäder werden mit modernen Fliesen und hochwertiger Sanitärausstattung geliefert. Die Südausrichtung des Hauses sorgt für helle und lichtdurchflutete Räume, die den gesamten Tag über von natürlichem Licht profitieren. Die Immobilie wird beheizt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die in Kombination mit der Fußbodenheizung in allen Räumen für eine behagliche und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Eine moderne und hocheffiziente zentrale Lüftungsanlage gewährleistet eine Wärmerückgewinnung von 90 %. Zwei Außenstellplätze auf dem Grundstück sind möglich (Garage gegen Aufpreis). Das Haus wird schlüsselfertig angeboten, wobei verschiedene bezugsfertige Varianten gegen Aufpreis erhältlich sind. In der jetzigen Phase sind Änderungen möglich. Gerne informieren wir Sie darüber. Die dargestellte Visualisierung enthält Bauteile mit Mehrkosten, die gerne bei Wunsch und Bedarf zusätzlich angeboten werden können wie auch alle weiteren bezugsfertigen Arbeiten nach individueller Bemusterung und Auswahl des Käufers.



**CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen**

## Dettagli dei servizi

- Neubau
- Energieeffizienzhaus 40 nach GEG
- Massive Bauweise Kalksandstein
- Fassade Verblendstein
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Moderne Lüftungsanlage mit 90 % Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster und Aufsatzrollläden
  
- Hocheffiziente zentrale Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung von 90%
- hochwertige Sanitärausstattung in Bad und Gäste-WC
- offener, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Platz für offene Küche
- Südausrichtung
- Außenstellplatz auf dem Grundstück
- Version schlüsselfertig oder verschiedene bezugsfertige Varianten gegen Aufpreis
- keine Provision für den Käufer

**CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen**

## Tutto sulla posizione

Rissen liegt im Westen Hamburgs direkt an der Grenze zu Schleswig-Holstein im Bezirk Altona und gehört zu den Elbvororten. Angrenzende Hamburger Stadtteile sind Hamburg-Sülldorf im Osten und Hamburg-Blankenese im Südosten. Südlich von Rissen liegt die Unterelbe. Auf der Elbinsel Neßsand verläuft die Landesgrenze zu Niedersachsen und im weiteren Verlauf die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Charakteristisch für Rissen ist heute eine überwiegend offene Einfamilienhausbebauung auf zum Teil sehr großen, parkähnlichen Grundstücken in grüner Umgebung. Das hier angebotene Grundstück liegt direkt am Naturschutzgebiet Wittenberger Heide. Freizeit- und vielfältige Sportmöglichkeiten bietet der Rissener Sportverein von 1949 e. V. (RSV). Hier werden u. a. Fußball, Leichtathletik, Tennis und Hockey angeboten. Der renommierte Golfplatz des Hamburger Golf-Club e. V. befindet sich ebenfalls in Rissen. Die Infrastruktur und die medizinische Versorgung sind gut, das Asklepios Westklinikum Hamburg bietet Abteilungen für Chirurgie, Innere Medizin, Psychiatrie und Psychotherapie. Rissen ist gut aufgestellt mit dem Gymnasium Rissen und der Stadtteilschule Rissen auf einem gemeinsamen Campus (Voßhagen) sowie den Grundschulen Iserberg und Marschweg. Die Verkehrsanbindung erfolgt mit dem Auto über die Bundesstraße 431, mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Rissen an die S-Bahn-Linie 1 von Wedel über Blankenese in die Innenstadt angebunden.

**CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25140214 - 22559 Hamburg / Rissen – Rissen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35 Amburgo - Schnelsen/Niendorf

E-Mail: [hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)